



Välkommen till årsredovisningen för Brf Navet 2 på Lindholmen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-12 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lindholmen 31:3	2011	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 3 012 kvm. Utöver detta omfattar föreningens fastighet även 675 kvm garageyta. Byggnadernas totalyta är 3 687 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Edvardsen	Ordförande
Marcus Christian Wahlström	Vice ordförande
Nils Erik Johannes Omberg	Sekreterare
Maria Christina Carlgren Sandberg	Ledamot
Elisabeth Ann-Catrin Westlund	Kassör
Klara Felicia Lindström	Suppleant

Valberedning

Johan Gräsberg

Simon Cederqvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas 2 i förening av ledamöterna

Revisorer

Artur Kozak Revisor Revise Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-27. Ändring i stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av 2 st dörrautomatiker.
Byte av ventilationsdon i badrum samt byte av filter i friskluftsventiler har utförts i samtliga lägenheter och våra gemensamhetsutrymmen
OVK.
Målning av trapphus, relax och övernattningsrum.
- 2024** ● Byte av 1 st dörrautomatik.
Tvätt och insåpning av altaner vid relaxrummen.
Uppgradering av inventarier i gästrummen.
Monterat brytskydd på den låsta dörren i slussen.
Monterat hörnskydd i entréer.
- 2025** ● Uppgraderat nödbelysning till led.
Inplåtning av taksprång

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av hissarnas drivlinor
Fasadtvätt

Avtal med leverantörer

Bokning och passer system	Paralarm
Bredbandsleverantör	Tele2
Dörrautomatik	Tormax
Ekonomisk förvaltning	SBC
El, fjärrvärme	Göteborgs Energi
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Hissar	Schindler/Kiwa
Städning	MJ Städconsult
Värmepump, ventilation	Kungälv's Rörläggeri
Vatten	Göteborg Stad

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vimpelns Samfällighetsförening , med en andel på 20.8%.

Samfälligheten förvaltar samfälld mark och garage.

Föreningen är även medlem i Lindholmens Sopsug Samfällighetsförening. Med en andel på 1,34%.

Samfälligheten förvaltar Lindholmens sopsugsförening.

Övrig verksamhetsinformation

Köpt in ny fototavlor från Varvshistoriska föreningen i Göteborg, till entréplan i trapphusen 53 och 55.

Tillgängliga för medlemmar i samband med styrelsemöten under året.

Arbetet med cykelrensning är avslutat.

Styrelsen har under verksamhetsåret genomfört regelbundna brandronder i föreningens fastighet.

Året avslutades med glöggmingel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Från och med räkenskapsåret som startar efter den 31 december 2025 är det obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar att redovisa enligt redovisningsregelverket K3. Brf Navet 2 har därför under räkenskapsåret genomfört övergången från K2 till K3

Den mest genomgripande skillnaden mellan K2 och K3 är kravet på komponentindelning. I K2 redovisas oftast en byggnad som en enda tillgång. I K3 är det krav på att byggnaden ska delas upp i betydande komponenter och skrivas av individuellt baserat dess livslängd,. Komponentindelning ger en mer rättvis bild av fastighetens ekonomi och underhållsbehov.

Fasadarbete efter besiktningsanmärkningar har pågått under året, och är ännu inte avslutade.

Övriga uppgifter

I föreningen finns 26 garageplatser varav 14 är med el laddning, 2 platser för MC samt ett cykel förråd.

Föreningen disponerar över två gästlägenheter med tillhörande bastu som är till för medlemmarna och deras gäster.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 66 st och vid årets slut 67 st. Avgående medlemmar 4 st och tillkommande 5 st. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 966 356	2 966 735	2 815 038	2 644 706
Resultat efter fin. poster	-564 766	14 584	-28 418	568 949
Soliditet (%)	75	75	74	74
Yttre fond	3 685 404	3 278 336	3 190 452	2 516 988
Taxeringsvärde	98 126 000	112 244 000	112 244 000	112 244 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	867	867	826	784
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,8	87,9	85,7	89,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 801	8 899	9 196	9 294
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 190	7 270	7 513	7 593
Sparande / kvm totalyta, kr	119	127	188	262
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	33	41	53
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	44	44	40	43
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	30	28	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	115	107	109	125
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,56	3,76	2,40	0,74
Räntekänslighet (%)	10,15	10,27	11,14	11,85

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Övergången från K2 till K3 och komponent avskrivning, har medfört en betydlig ökning av våra avskrivningskostnader jämfört med tidigare år. Detta har påverkat årets resultat negativt och bidrar till större delen till att föreningen redovisar ett underskott för räkenskapsåret. Det är viktigt att notera att avskrivningar är en redovisningsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet eller kassaflöde.

Föreningens ekonomi och kassaflöde bedöms fortsatt vara stabilt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	75 440 000	-	-	75 440 000
Fond, yttre underhåll	3 278 336	-47 542	454 610	3 685 404
Balanserat resultat	4 388 549	62 126	-454 610	3 996 065
Årets resultat	14 584	-14 584	-564 766	-564 766
Eget kapital	83 121 469	0	-564 766	82 556 703

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 450 675
Årets resultat	-564 766
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-454 610
Totalt	3 431 299

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	86 048
Balanseras i ny räkning	3 517 347

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 966 356	2 966 736
Övriga rörelseintäkter	3	6 230	6 972
Summa rörelseintäkter		2 972 586	2 973 708
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 304 605	-1 196 416
Övriga externa kostnader	9	-213 210	-188 240
Personalkostnader	10	-157 554	-153 546
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-916 668	-406 596
Summa rörelsekostnader		-2 592 038	-1 944 798
RÖRELSERESULTAT		380 548	1 028 910
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 631	13 713
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-949 945	-1 028 039
Summa finansiella poster		-945 314	-1 014 326
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-564 766	14 584
ÅRETS RESULTAT		-564 766	14 584

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	108 558 906	109 467 270
Markanläggningar	13	61 551	69 855
Maskiner och inventarier	14	0	0
Pågående projekt	15	50 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		108 670 457	109 537 125
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		108 670 457	109 537 125
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 196	12 350
Övriga fordringar	16	918 354	946 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	139 278	57 220
Summa kortfristiga fordringar		1 064 828	1 016 465
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 945	6 923
Summa kassa och bank		6 945	6 923
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 071 773	1 023 388
SUMMA TILLGÅNGAR		109 742 230	110 560 513

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 440 000	75 440 000
Fond för yttre underhåll		3 685 404	3 278 336
Summa bundet eget kapital		79 125 404	78 718 336
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 996 065	4 388 549
Årets resultat		-564 766	14 584
Summa fritt eget kapital		3 431 299	4 403 133
SUMMA EGET KAPITAL		82 556 703	83 121 469
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	11 838 000	14 471 750
Summa långfristiga skulder		11 838 000	14 471 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	14 671 750	12 333 000
Leverantörsskulder		78 203	49 909
Skatteskulder		197 984	192 954
Övriga kortfristiga skulder		77 158	66 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	322 432	324 676
Summa kortfristiga skulder		15 347 526	12 967 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 742 230	110 560 513

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	380 548	1 028 910
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	916 668	406 596
	1 297 216	1 435 506
Erhållen ränta	4 631	29 394
Erlagd ränta	-951 163	-1 023 659
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	350 684	441 241
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-77 876	-74 283
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	42 700	-216 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten	315 509	150 768
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-50 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 000	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	121 930	0
Amortering av lån	-416 930	-895 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-295 000	-895 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-29 491	-744 232
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	855 516	1 599 748
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	826 025	855 516

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Navet 2 på Lindholmen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,86 %
Yttertak	8,33 %
Fasader	3,66 %
Balkonger	2,04 %
Fönster	1,99 %
Stamledningar VA	2,48 %
Stamledningar Värme	1,39 %
Ventilation	5,73 %
El	2,55 %
Hissar	4,82 %
Markanläggningar	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 503 776	2 503 604
Hysesintäkter p-plats	290 600	289 154
Intäkter kabel-TV	107 088	107 065
Elintäkter laddstolpe	8 600	8 000
Bastu	0	1 500
Nycklar/lås vidarefakturerering	600	1 200
Övernattnings-/gästlägenhet	31 500	33 900
Pantsättningsavgift	5 232	8 403
Överlåtelseavgift	2 940	2 866
Administrativ avgift	0	49
Andrahandsuthyrning	8 820	10 994
Vidarefakturerade kostnader	7 200	0
Öres- och kronutjämning	-0	1
Summa	2 966 356	2 966 736

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	3 417
Återbäring försäkringsbolag	6 230	3 555
Summa	6 230	6 972

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Larm och bevakning	0	5 719
Städning enligt avtal	38 670	36 099
Städning utöver avtal	1 419	0
Hissbesiktning	3 458	3 320
Gårdkostnader	2 843	1 866
Gemensamma utrymmen	1 349	2 768
Serviceavtal	62 645	62 276
Mattvätt/Hyrmattor	30 726	29 877
Förbrukningsmaterial	1 291	9 773
Summa	142 401	151 699

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 229	0
Trapphus/port/entr	24 000	18 125
Dörrar och lås/porttele	7 018	60 769
Övriga gemensamma utrymmen	0	12 879
VVS	10 688	4 625
Värmeanläggning/undercentral	12 038	0
Ventilation	21 700	4 390
Elinstallationer	31 144	1 845
Hissar	49 334	0
Fasader	0	8 094
Summa	164 151	110 726

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	1 087	0
Hiss	0	41 992
Fasader	76 545	0
Balkonger/altaner	0	5 550
Garage/parkering	8 416	0
Summa	86 048	47 542

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	121 312	123 423
Uppvärmning	162 972	162 349
Vatten	140 034	109 795
Summa	424 318	395 567

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	66 501	61 545
Kabel-TV	7 451	0
Bredband	105 842	107 244
Samfällighetsavgifter	207 330	224 673
Fastighetsskatt	100 564	97 420
Summa	487 688	490 882

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 844	1 356
Tele- och datakommunikation	4 080	9 314
Juridiska åtgärder	53 967	0
Revisionsarvoden extern revisor	24 000	25 000
Styrelseomkostnader	958	3 901
Fritids och trivselkostnader	329	4 720
Föreningskostnader	9 915	688
Förvaltningsarvode enl avtal	66 418	56 771
Överlåtelsekostnad	4 116	6 018
Pantsättningskostnad	4 410	12 900
Korttidsinventarier	0	2 098
Administration	5 685	3 962
Konsultkostnader	31 638	61 513
Bostadsrätterna Sverige	5 850	0
Summa	213 210	188 240

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	122 600	119 600
Arbetsgivaravgifter	34 954	33 946
Summa	157 554	153 546

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	949 031	1 025 732
Dröjsmålsränta	0	75
Kostnadsränta skatter och avgifter	914	2 232
Summa	949 945	1 028 039

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	114 446 000	114 446 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	114 446 000	114 446 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 978 730	-4 580 438
Årets avskrivning	-908 364	-398 292
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 887 094	-4 978 730
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	108 558 906	109 467 270
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>55 000 000</i>	<i>55 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	73 126 000	75 244 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	37 000 000
Summa	98 126 000	112 244 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 003	83 003
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 003	83 003
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 148	-4 844
Årets avskrivning	-8 304	-8 304
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 452	-13 148
Utgående restvärde enligt plan	61 551	69 855

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 482	19 482
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 482	19 482
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 482	-19 482
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 482	-19 482
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	50 000	0
Summa pågående arbeten	50 000	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	99 274	98 302
Transaktionskonto	240 303	311 425
Borgo räntekonto	578 778	537 169
Summa	918 354	946 895

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	100 213	19 203
Förutbet försäkr premier	11 196	10 521
Förutbet kabel-TV	7 182	7 037
Förutbet bredband	20 687	20 459
Summa	139 278	57 220

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-03-18	4,02 %	14 471 750	14 566 750
Nordea Hypotek AB	2027-03-17	3,02 %	12 038 000	12 238 000
Summa			26 509 750	26 804 750
Varav kortfristig del			14 671 750	12 333 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 034 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	315	276
Uppl kostn el	15 246	17 142
Uppl kostnad Värme	14 896	15 077
Uppl kostn räntor	36 964	38 182
Uppl kostn vatten	11 846	10 747
Förutbet hyror/avgifter	243 165	243 252
Summa	322 432	324 676

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	39 156 000	39 156 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Med stöd av fastställd budget 2026 beslöt styrelsen att höja avgiften med 5% från 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Elisabeth Ann-Catrin Westlund
Kassör

Marcus Christian Wahlström
Vice ordförande

Maria Christina Carlgren Sandberg
Ledamot

Maria Edvardsen
Ordförande

Nils Erik Johannes Omberg
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Revise Sverige AB
Artur Kozak
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 11:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 12:21

DOCUMENT ID:

H15aNSD0-I

ENVELOPE ID:

HycpVrv0be-H15aNSD0-I

DOCUMENT NAME:

Brf Navet 2 på Lindholmen, 769620-8805 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

c0e01ae4fa76ebe4b001045ebf811aa7f3ce6dac5aab14c
b2e2b22437b948b5381d1c9316884823ffcb397fa735a7
7298eee3d0710e1fbdd874d6d7c8dda96ac

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Berit Maria Edvardsen maria@brfnavet2.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 14:01 05.05.2026 14:00	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.33.208
2. Marcus Christian Wahlström marcus@brfnavet2.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:18 05.05.2026 14:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.181.106
3. Elisabeth Ann-Catrin Westlund elisabeth.westlund@outlook.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 17:58 05.05.2026 17:56	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.195.38
4. Nils Erik Johannes Omberg kurtafplom@yahoo.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 18:49 05.05.2026 18:30	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.32.41
5. Maria Christina Carlgren Sandberg christinacsandberg@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 22:08 05.05.2026 13:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.247.13
6. Artur Kozak arthur.kozak@revise.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 11:05 05.05.2026 22:09	eID Low	Swedish BankID IP: 20.79.91.110

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Navet 2 på Lindholmen, org.nr. 769620-8805

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Navet 2 på Lindholmen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort Vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Navet 2 på Lindholmen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Revise Sverige AB

.....

Arthur Kozak

Föreningsvald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 11:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 12:21

DOCUMENT ID:

H1Z96NSPC-x

ENVELOPE ID:

B1I9aNrPC-g-H1Z96NSPC-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 - Navet 2 på Lindholmen.pdf
2 pages

SHA-512:

f73be69dfd10c0589aec6f3603695898a1b4c073a3c5af
4861651a59d7cb1c626774e51b161e6f94621450dbdd9
7253163153c2d1bb9d18289ca8495d29e4d8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Artur Kozak	Signed	06.05.2026 11:05	eID	Swedish BankID
arthur.kozak@revise.se	Authenticated	05.05.2026 22:10	Low	IP: 20.79.91.110

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAES
sealed